Kondo pun Menjulang di Pantai Carita

Kiblat pengembangan resor bergeser ke kawasan Anyer - Carita. Tapi akibat krisis berkepanjangan pembangunan puluhan resor itu agak tersendat. Proyek mana yang paling siap?

Kapan Anda terakir melewati kawasan pantai Anyer - Andai sudah lama tak melihat kawasan itu, mungkin akan takjub dibuatnya. Tak ubahnya seperti kawasan pantai Kuta, Bali, yang dipenuhi bangunan hotel dan *cottage*. Pantai Anyer - Carita yang panjangnya membentang puluhan kilometer itu kini juga dijejali vila, hotel, bahkan kondominium.

Di pinggiran pantai saat ini boleh dibilang tak ada lagi jengkal tanah kosong yang belum dimanfaatkan. Semuanya sudah disulap jadi fasilitas untuk liburan akhir pekan warga Jakarta yang ingin menikmati keindahan laut utara Jawa dan pucuk anak Gunung Krakatau, Rakata.

Sampai awal tahun 1990-an kawasan pantai Anyer - Carita hanyalah wilayah gersang. Tempat itu hanya dijadikan sumber nafkah sebagian besar penduduk di sana yang berprofesi sebagai nelayan tradisional. Kalau pun ada vila jumlahnya hanya beberapa saja. Itu pun vila-vila pribadi. Belum ada pembangunan vila dalam skala masif dengan tujuan bisnis komersial.

Karena itu harga tanah di sana masih murah. Andai ingin beli tanah yang menghadap pantai ibaratnya tinggal tunjuk saja. Sebab waktu itu kerlingan bisnis pengusaha swasta memang belum sampai ke sana. Kalau mau membangun resor atau wisata alam yang ada dalam pikiran pengusaha hanyalah kawasan Puncak. Pantai Carita masih menjadi tempat asing. Tapi setelah Puncak tidak nyaman lagi karena terlalu sesak oleh vila, resor, dan hotel, ditambah lagi lalu lintas yang selalu macet, kawasan pantai di wilayah kabupaten Serang dan Pandegelang ini jadi primadona baru.

Benar, dengan pantai landai berpasir putih dan ombak laut yang tenang, serta keberadaan jalan tol Jakarta - Cilegon, kawasan pantai Anyer - Carita mempunyai potensi besar dikembangkan jadi daerah wisata. Itu sebabnya kawasan ini tampak cepat berkembang. Puluhan proyek resor kini tengah dikembangkan pengusaha properti asal Jakarta. Resor Lippo Carita, Sol Elite Marbela , Marina Anyer, dan Resor Laguna adalah empat diantara puluhan proyek resor yang kini bertebaran di sana. Itu belum termasuk pembangunan vila kecil-kecilan oleh perorangan di atas area kurang dari satu hektar.

Kini jangankan vila atau hotel, kondominium pun yang lazim dibangun di perkotaan bisa ditemukan di sana. Bahkan di kawasan Tanjung Lesung yang lokasinya puluhan kilo meter dari Carita, Sudwikatmono tengah mengembangkan mega resor seluas 1.500 hektar. Pak Dwi rencananya akan membangun vila, hotel, marina, dan padang golf.

Pantai Anyer - Carita : kawasan penuh resor

Tapi seiring dengan ambruknya perekonomian denyut pembangunan proyek-proyek resor di kawasan itu juga ikut lunglai. Beberapa pengembang memilih istirahat dulu. Di Laguna Carita dan Marina Anyer yang sudah menyelesaikan tahap I kini tidak ada pembangunan baru. Vila Marbela II, proyek seluas 100 hektar milik Grup Gapura Prima yang belakakangan dikerjasamakan dengan PT Pudjiadi Prestige (PP), juga terhenti di tengah jalan.

Padahal rencananya di sana akan dibangun 5.000 unit vila. Menurut Kosmian Pudjiadi, Presdir PT. PP, terhentinya proyek yang dulunya bernama Anyer Paradiso itu bukan semata-mata disebab-

kan masalah kesulitan keuangan pengembang. Dikatakannya, kerjasama dengan Gapura Prima sudah bubar. "Diantara kami sudah tidak ada kecocokan lagi," tegasnya. Apartemen Marbela tahap III juga ditunda pembangunannya. "Tidak ada pembelinya," jelas Kosmian.

Dibanding yang lain, Grup Lippo tampaknya lebih beruntung. Di tengah situasi demikian PT Carita Krakatau International (CKI) telah menyelesaikan pembangunan tahap I Resor Lippo Carita. Di proyek seluas 200 hektar itu CKI telah membangun 2 blok kondominium yang menghadap pantai sebanyak 565 unit, marina yang bisa untuk sandar 10 *yacht*, dan 88 unit Admiral Villa yang sudah terjual semua. Malah 40 unit apartemennya kini dioperasikan menjadi hotel dengan menggandeng jaringan Choice Hotels yang kini berkibar dengan nama Clarion Suites Carita yang berbintang 4.

Menurut Utomo Santoso, Presdir PT CKI, pihaknya untuk sementara juga istirahat membangun. Dia saat ini lebih berkonsentrasi pada penjualan kondominium yang masih tersisa sekitar 30 persen. Dua belas unit diantaranya berada di kondo utara yang kesemuanya terdiri dari 2 kamar (79 m2). Selebihnya ada di kondo selatan yang terdiri dari tipe studio dan dua kamar.

Lippo tampaknya membidik kalangan berkantong tebal yang menyenangi wisata bahari. Ini bisa dilihat dari harga yang ditawarkan. Untuk tipe studio harga paling murah Rp170, 3 juta. Sementara tipe 2 kamar Rp288,1 juta, dan yang 3 kamar (117 m2) seharga Rp516,9 juta. Kendati tak bisa dibilang murah Lippo Carita ini tetap dilirik konsumen. Dari September 1997 - Agustus 1998 telah terjual 90 unit.

Itulah sebabnya di saat pasar properti lesu pihak CKI tak ragu menaikkan harga. Menurut Utomo, per 2 Agustus lalu harganya naik 10 persen. Kenaikan harga ini sebetulnya lebih tepat disebut pengurangan diskon. Jika sebelumnya diberi diskon 25 persen, sekarang cukup 15 persen saja. Kendati tetap bisa jualan, menurut Utomo, itu dilakukan dengan tidak mudah. Pihaknya setiap satu minggu sekali harus mengikuti *launching* yang digelar Lippo Land Development sebagai ajang pemasaran semua produk anak usaha Lippo Land.

Resor Lippo Carita: Meninggalkan para pesaingnya

Sebetulnya bukan Lippo Carita saja yang cukup sempurna pembangunannya. Sol Elite Marbela yang berlokasi di pantai Anyer sudah menyelesaikan pembangunan sampai tahap II. Dari seluruh unit yang terbangun 20 persennya saat ini difungsikan sebagai hotel dan 80 persen sisanya sudah rampung terjual. Tapi, kata Kosmian, kalau sekarang ada konsumen yang mau membeli unit yang dijadikan hotel pihaknya dengan senang hati mau menjualnya. Berapa sekarang harganya? "Hampir satu milyar kali," ujar Kosmian.

Kendati semua resor di kawasan Anyer - Carita menawarkan dan menjual keindahan laut, tapi yang membangun dan menyediakan marina untuk fasilitas wisata laut baru di Lippo Carita saja. Resor Marina Anyer, proyek Grup Daksa itu, saat ini sudah punya marina, tapi baru sebatas untuk *sport water*. Sol Elite Marbela yang indah itu pun tak punya marina. Resor Tanjung Lesung sebetulnya berencana membangun fasilitas marina. Tapi dengan kondisi sekarang, entah bagaimana kelanjutan rencana itu.

Dengan keberadaan marinanya itu, Lippo Carita saat ini boleh dibilang telah meninggalkan pesaing-pesaingnya. Dari marina inilah Lippo menyuguhi para tamu hotel dan pemilik kondo untuk bermain *parasailing, banana boat, scuba diving*, dan jetski. Bagi yang ingin melihat Gunung Rakata, perjalanan menuju ke sana bisa dimulai dari sini. Dengan biaya Rp1,4 juta sebuah *speed boad* yang mampu membawa 10 orang siap mengarungi perjalanan laut selama 1,5 jam ke anak Gunung Krakatau itu.

Utomo mengakui persaingan bisnis resor di kawasan ini cukup keras. Hanya pengembang kreatif saja yang bisa eksis menghadapi persaingan dan tekanan keadaan. Dikatakannya, membangun kondo atau vila saja tidak cukup. "Kita harus bisa memberikan hal-hal baru pada konsumen," katanya. Untuk itu dia punya gagasan, nanti yang pergi ke Gunung Rakata selain menggunakan *speed boad* juga diselingi terbang menggunakan *parasailing*.

Kini kawasan Anyer - Carita memang "tak berdebu" lagi. Semua yang terlibat dalam pengembangan kawasan itu sedang tiarap. Ambisi untuk menjadikan "Kuta" yang ke dua di luar Bali untuk sementara tertunda. Namun demikian, dengan fasilitas yang ada sekarang pantai Carita sudah cukup menarik untuk tujuan wisata ■ ***HP***